

B e g r ü n d u n g *

zum. Bebauungsplan
"Heisterholz/Stinnesstraße"
Stadtbezirk V, Stadtteil Karnap

- I. Räumlicher Geltungsbereich
- II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung
 1. Städtebauliche Situation
 - 1.2 Umweltsituation
 2. Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächen-nutzungsplanung
 3. Ziele und Zwecke der Planung
 - 3.1 Ziele und Zwecke des Rahmenplanes Karnap-Nord
 - 3.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung nach § 2a (2) BBauG
- III. Planinhalt (Festsetzungen im einzelnen)
 1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf)
 2. Grünflächen
 3. Verkehrs- und Erschließungsflächen
 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung
- IV. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)
- V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet
- VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen
- VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

* Siehe § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neu-
fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert
durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
- Entwurfsbegründung -

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt das ca. 20,7 ha große Gebiet zwischen der Karnaper Straße im Westen und der Stadtgrenze nach Gelsenkirchen im Norden und Osten. Im Süden wird der Planbereich von der Emschertalbahn begrenzt.

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes hat die Stadt Essen am 19.05.1979 eine Satzung gem. § 5 StBau FG beschlossen. Der Geltungsbereich der Satzung ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

II. Erforderlichkeit der verbindlichen Bauleitplanung

Erforderlich ist die verbindliche Bauleitplanung im v.g. Bereich aus vier Gründen:

1. der städtebaulichen Situation
2. der Verbesserung der Umweltsituation
3. in Folge der Zielsetzungen für den Planbereich
4. gem. § 10 StBauFG

II.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Karnap an der Grenze zur Stadt Gelsenkirchen. Der Stadtteil Karnap ist dem Siedlungsschwerpunkt Altenessen (Mittelzentrum) zuzuordnen. Verknüpfungsbeziehungen zum Einkaufszentrum Altenessen bestehen über die Karnaper Straße/Altenessener Straße sowie über die Arenbergstraße/Gladbecker Straße/Vogelheimer Straße/Winkhausstraße. Durch die guten Verkehrsverbindungen zum Stadtteil Altenessen mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Stadtteil Karnap an das Mittelzentrum Altenessen angebunden (Erreichbarkeit in 20 Min.). Hinsichtlich der Grundversorgung ist es wichtig, eine ausreichende Mantelbevölkerung in Bezug auf die öffentlichen wie auch die privaten Versorgungseinrichtungen sicherzustellen. Dies bedeutet insbesondere für die Bevölkerungsentwicklung, daß der Trend der Abwanderung aus Karnap gestoppt werden muß. Durch die Stilllegung der Zeche Mathias Stinnes mit dem Verlust an Arbeitsplätzen (ca. 2.400) und aufgrund des erhöhten Wohnflächenbedarfs hat der Raum Karnap in den letzten Jahren 1970-76 einen überdurchschnittlichen Bevölkerungsverlust mit ca. 12,9 % (Stadtdurchschnitt 4,7 %) erlitten. Die Wanderungsverluste sind nur dann aufzuhalten, wenn im Bereich der Wohnungsmodernisierung entscheidende Impulse gegeben werden und wenn ergänzende Neubaumaßnahmen, insbesond. auch im öffentlich-geförderten Wohnungsbau, zusätzliche Wohnflächen bereitstellen.

Hinsichtlich des Wohnungsbestandes im Bereich des o.a. Bebauungsplanes ist die historische Arbeitersiedlung "Stinnesstraße/Heisterholz", die in den Jahren 1904 bis 1922 entstanden ist, zu erwähnen. Während die Bausubstanz der Siedlung

westlich der Straße Heisterholz als intakt bezeichnet werden kann, sind auf der östlichen Seite wegen des desolaten Zustandes der Häuser Modernisierungs- bzw. Abbruchmaßnahmen erforderlich.

Für die Bergarbeitersiedlung "Stinnesstraße/Heisterholz" als Wohnbereich mit besonderer Wohnstruktur ist zur Beseitigung von städtebaulichen Mißständen vom Rat der Stadt in der Sitzung am 19.06.1979 eine Sanierungssatzung erlassen worden.

In den Gebäuden auf der östlichen Seite der Straße "Heisterholz" besteht z.Zt. die Gefahr einer einseitigen Belegung der Wohnungen mit Ausländern. Die Bebauung auf der östlichen Seite der Karnaper Straße zwischen Stinnesstraße und Stadtgrenze ist uneinheitlich und teilweise in schlechtem Zustand.

Um die vorgenannten Probleme zu beheben und als Voraussetzung für Maßnahmen (u.a. nach § 13 StBauFG) ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. (§ 10 Abs. 1 StBauFG)

II.1.2 Umweltsituation

In Bezug auf die Umweltsituation gehört Karnap zu den am meisten belasteten Räumen in Essen. Die Immissionswerte liegen hier höher als die durchschnittlichen Mittelwerte der Gesamtstadt. Hierbei ist zu bemerken, daß ein großer Teil der Belastungen aus Industriegebieten außerhalb der Stadt (z.B. Kokerei Prosper) stammt. Lärm-, Staub- und Gasemissionen gehen auch von der Haupterschließungsstraße für den Stadtteil Karnap - der Karnaper Straße - aus. Es ist allerdings zu berücksichtigen, daß diese Immissionen im Verlauf der nächsten Jahre zurückgehen werden. Das Gutachten von Prof. Mäcke "Zukünftige Verkehrsnachfrage in Essen" prognostiziert einen Rückgang des Individualverkehrs auf 5000 Pkw/E im Jahr 1990.

Auf der Grundlage dieser prognostizierten Belastungszahlen und der DIN 18005 - Vornorm "Schallschutz im Städtebau" in der Neufassung vom April 1976 ist ein gutachtlicher Bericht über die Lärmimmissionen durch Verkehr für die Karnaper Straße, die Stinnesstraße und die Bahnlinie von Oberhausen nach Wanne-Eickel (Emschertalbahn) erstellt worden.

Dadurch, daß die Planungsrichtpegel der DIN 18005 - Vornorm von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht in bestimmten Bereichen überschritten werden, sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, auf die durch die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG im Bebauungsplan hingewiesen wird.

Zur Verbesserung der gesamten Umweltsituation in Karnap ist eine räumliche Planung erforderlich, die sich an den ökologischen Bedingungen des Raumes orientiert. Die verbindliche Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der notwendigen Grünzüge.

II.2 Verhältnis zur Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk (jetzt Kommunalverband Ruhrgebiet) von 1966 ist der Bereich

Karnaper Straße/In der Mark/Heisterholz/Stinnesstraße als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan "Heisterholz/Stinnesstraße" ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP-Änderung Nr. 236/236 I) entwickelt. Die Realisierung der Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung Nr. 236 erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes.

II.3 Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Ziele und Zwecke des Rahmenplanes Karnap-Nord

Im städtebaulichen Rahmenplan sind zwecks Aufstellung von Bebauungsplänen die räumlich-funktionalen Beziehungen zum Stadtteil und die baulich-räumliche Konzeption dargestellt. Der städtebauliche Rahmenplan stellt die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre Lösungsmöglichkeiten dar. Für den Bebauungsplanbereich "Heisterholz/Stinnesstraße" sind insbesondere die folgenden Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes von Bedeutung:

- Ergänzung der Wohnnutzung durch Ausweisung geeigneter Flächen.
- Schaffung eines siedlungsnahen Erholungsflächensystems mit Spazier- und Wanderwegen
- Anlage von Kleingärten
- Sicherung der Tragfähigkeit von Versorgungseinrichtungen (insbesondere auch privater)
- Anpassung der neu geplanten ergänzenden Wohnbebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur
- Gestaltung und Ausstattung der neu geplanten Erschließungsbereiche entsprechend des für Karnap typischen Straßenbildes.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich.

3.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG

Als Bestandteil für die aufzustellenden Bebauungspläne wurde anhand des städtebaulichen Rahmenplanes "Karnap-Nord" am 17. Oktober 1978 die Bürgerbeteiligung gem. § 2a (2) BBauG in Karnap durchgeführt. Dem Erörterungstermin ging eine dreiwöchige Ausstellung der Planunterlagen in der Zeit vom 26.09. bis 16.10.78 voraus. Am Erörterungstermin am 17.10.78 nahmen ungefähr 120 Bürger teil, von denen die Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes weitgehend bestätigt wurden. Folgende Bedenken und Anregungen, die den Planbereich "Heisterholz/Stinnesstraße" berühren, wurden vorgebracht:

Ein eigener Bahnkörper der Stadtbahn auf der Karnaper Straße wurde abgelehnt. Es wurde befürchtet, daß der Stadtteil Karnap dann zusätzlich zu seiner Ost-West-Zerschneidung durch die Emschertalbahn eine Nord-Süd-Trennung durch den eigenen Bahnkörper der Stadtbahn erfahren würde.

Die Verkehrsfläche der Karnaper Straße mit der geplanten Stadtbahntrasse soll in Abstimmung mit der Essener Verkehrs AG und der Stadtbahn-Gesellschaft Rhein-Ruhr innerhalb des Bebauungsplanverfahrens "Karnaper Straße/Alte Landstraße" -Gewerbegebiet Mathias-Stinnes- festgesetzt werden.

III. Planinhalt (Festsetzungen im einzelnen)

1. Bauflächen (Wohnen, Gemeinbedarf)

1.1 Wohnen

In den Bereichen des Bebauungsplanes, in denen die städtebauliche Ordnung und gesunde Wohnbedingungen gewährleistet sind, werden keine Festsetzungen getroffen, die im Widerspruch zur vorhandenen Bebauung stehen. Diese Aussage betrifft sowohl die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung, die Bauweise wie auch die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzungen geben damit einer zukünftigen baulichen Entwicklung Raum, sei es Modernisierung, seien es veränderte bauliche Ansprüche bei Neubaumaßnahmen. In einigen Bereichen treffen die o.g. Aussagen nicht zu. Östlich der Straße Heisterholz wird auf der südlichen Seite der Stinnesstraße die überbaubare Fläche um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Dieser Festsetzung entspricht, daß die dort bestehende Wohnbebauung in der Sanierungssatzung vom 19.06.79 gem. § 10 StBauF G als abzubrechende Gebäude kenntlich gemacht sind. Diese Gebäude sind im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur als abzubrechende dargestellt worden.

Entsprechend der Sanierungssatzung vom 19.06.79 sind auch die folgenden Baulichkeiten als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet:

Stinnesstraße Hs.Nrn. 28, 30, 32 und Hs. Nrn.
57, 59;

Karnaper Straße Hs.Nrn. 146, 143 und Hs.Nr. 150.

Ebenso sind die Häuser Heisterholz Hs.Nr. 50 und 52 entsprechend der Sanierungssatzung als abzubrechende Gebäude gekennzeichnet. Der Abriß dieser beiden Gebäude ist zwischenzeitlich bereits erfolgt. Zur weiteren Verdeutlichung des Sanierungsvorhabens wird auf die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Heisterholz/Stinnesstraße" in Karnap (veröffentlicht im "Amtsblatt der Stadt Essen" vom 14. März 1980) hingewiesen.

In den WA-Gebieten wird im Bereich der Besitzungen Karnaper Straße Nrn. 146-154 und Stinnesstraße Nrn. 57-69 aufgrund der z.T. vorhandenen Bausubstanz und der ausreichenden Grundstückstiefe eine I-geschossige Hinterbebauung bis zu einer Tiefe von 40,00 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Im Bereich der Besitzung Heisterholz Nr. 64 wird gleichfalls eine I-geschossige rückwärtige Bebauung bis zu einer Tiefe von 30,0 m ermöglicht.

Der Baublock Stinnesstraße/Mariengarten wurde in den B-Plan gem. Bestand (städtbildprägende Situation) übernommen. Die Überschreitung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich gem. § 1 (10) BauNVO zulässig, da in unmittelbarer Nachbarschaft großfl. Freibereich -Kirchplatz und öffentliche Grünanlage- vorhanden sind. Dadurch ist sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange sprechen nicht dagegen.

Für Bereiche der Arbeitersiedlung nördlich der Stinnesstraße und westlich der Straße "Heisterholz" ist ebenfalls "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen worden, da in WA-Gebieten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung möglich sind und die ehemaligen Wirtschaftsgebäude hinter den Wohnhäusern als solche genutzt werden können. Diese Wirtschaftsgebäude sind im Sinne des § 14 BauNVO als Nebenanlagen anzusehen und können auch der Versorgung der Wohngebäude -z.B. als Lager für Brennstoffe- dienen.

Im Bereich zwischen den Straßen Heisterholz, In der Mark, Karnaper Straße und Stinnesstraße wird aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Möglichkeit gegeben, die bestehende Wohnnutzung durch Neubaumaßnahmen zu ergänzen. Im Blockinnenbereich wird eine II-geschossige aufgelockerte Wohnbebauung ermöglicht, die sich in die vorhandene Bebauung, ihre Höhenentwicklung und Bauweise einfügt.

Da nach Angabe des Bergamtes Bochum aufgrund der derzeitigen Energiemarktlage im Plangebiet wieder untertägiger Kohleabbau betrieben werden soll und die Flächen im Einflußbereich des früheren Untertagebergbaues liegen, ist in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 BBauG aufgenommen worden, daß vor Beginn von Einzelplanungen mit dem Bergbaubetreiber Verbindung aufzunehmen ist.

Außerdem ist der Verlauf von zwei Erdtreppen, die Schwächezonen im Gebirge darstellen und bei Neubebauung zu beachten sind, aus dem Plane ersichtlich.

Im Planbereich befanden sich ehemalige Zivilschutz-Stollenanlagen (ZS-Stollen), die nach dem Kriege verfüllt bzw. von den Anliegern beseitigt wurden.

Die großen Gartenbereiche, wie auch die besondere Charakteristik der Erschließungsflächen, auf die noch gesondert eingegangen werden wird, sichern ein positives Wohnfeld in unmittelbarer Umgebung der Wohnungen, das über vielfältige Erlebnisräume verfügt und Aktivitäten verschiedenster Art ermöglicht. Das weitere Wohnumfeld ist durch einen Erholungsbereich (Kleingarten- und Grünanlagen im Bereich "Alte Emscher" und des Waldparkes "Strunk's Busch") positiv ausgestattet.

Im Einmündungsbereich der Straße "In der Mark" in die Karnaper Straße wird im südlichen Teil eine III-geschossige Bebauung ermöglicht, wobei die erforderlichen Stellplätze als Keller-Garagen festgesetzt sind. Gegenüber dieser Neubebauung wird die Fläche der in Zukunft nicht mehr benötigten Gleisschleife der EVAG als "öffentliche Grünanlage" ausgewiesen.

Mit den vorgenommenen Erschließungen wird dem Wohnflächenbedarf im Stadtteil Karnap Rechnung getragen, ohne den positiven städtebaulichen Charakter des Stadtteils durch eine zu starke Verdichtung zu beeinträchtigen.

1.2 Gemeinbedarf

In den Baugebieten sind zwei Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt, das Gemeindezentrum der katholischen Kirchengemeinde "St. Maria

Empfängnis" und das Jugendheim des Deutschen Gewerkschaftsbundes an der Straße "In der Mark". Diese Festsetzungen nehmen den vorhandenen Bestand auf, gleichzeitig werden durch ergänzende Festsetzungen die spezifischen Gemeinbedarfsfunktionen der beiden Einrichtungen gesteigert. Der zentralen Funktion des Gemeindezentrums wird durch die Schaffung von Verbindungswegen für Fußgänger zu den Wohngebieten Rechnung getragen.

Der Standort des Jugendheimes wird durch die Schaffung öffentlicher Grünflächen und die Fußgängerverbindung zu dem westlich der Karnaper Straße geplanten Erholungsbereich "Waldpark Strunk's Busch" verbessert. Damit werden den Jugendlichen neben den Aktivitäten im Gebäude Entfaltungsmöglichkeiten im Freien geboten.

2. Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen gliedern sich in öffentliche Grünanlage, öffentlicher Spielplatz (Spielbereich A), private Grünfläche (Dauerkleingärten) und private Grünfläche (Gärtnerei). Diese Grünflächen gehören zu den Verbandsgrünflächen im regionalen Grünzug C zwischen Bottrop/Gladbeck/Gelsenkirchen und Essen.

Die Grünflächen ziehen sich weitgehend entlang der Stadtgrenze nach Gelsenkirchen auf der östlichen Seite des Planbereichs hin und bilden einen abwechslungsreichen Erholungsraum. Das Wegenetz innerhalb dieses Grünzuges ist auf das im SVR-Bebauungsplan "Alte Mühlenemscher" ausgewiesene Wegesystem auf Gelsenkirchener Gebiet abgestimmt. Die nördlich der Stinnesstraße vorhandene Gärtnerei bleibt innerhalb des Grünzuges erhalten. Mit dieser Festsetzung wird nicht nur das Erforderlichkeitsgebot im Hinblick auf den notwendigen Schutz der vorhandenen Existenzen gewährleistet, sondern auch planerisch eine wirtschaftliche Nutzung in den Grünbereich einbezogen, die eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Die Festsetzungen für die Kleingartenanlagen sind getroffen worden, um dem Mangel an Kleingärten im nördlichen Bereich des Stadtteils Karnap abzuhelpfen.

Um die Wegeflächen in den Dauerkleingärten (private Grünflächen) auch den Spaziergängern zugänglich zu machen, werden im Bebauungsplan Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

Das Erholungsangebot umfaßt 46 Kleingärten mit einer Gesamtfläche von 2,0 ha, 1.100 m Fußwege mit verschiedenen Anbindungen an den Wohnsiedlungsbereich und 1,65 ha öffentliche Grünflächen. Die abwechslungsreiche Anordnung der verschiedenen Grünflächenarten tragen zu einem vielfältigen Erlebnis- und Erholungsraum bei.

Gleichzeitig wird mit der Führung des Grünzuges entlang des Bachlaufs und dadurch, daß es sich um einen Teilbereich eines in der Flächenbreite größeren regionalen Grünzuges handelt, eine ökologisch wirksame Fläche als Ausgleichsraum gesichert. Dies ist besonders im Hinblick auf die vorhandene hohe Umweltbelastung im Stadtteil Karnap begründet. Die aktive Bodenbearbeitung in den Kleingartenflächen und die Pflege der öffentlichen Grünanlagen werden die ökologische Wirksamkeit gegenüber dem jetzigen Zustand erhöhen, so daß insgesamt eine größere Wirksamkeit des Ausgleichs-

raums zu erwarten ist. Der öffentliche Kinderspielplatz (Spielbereich A) südlich des Gemeindezentrums "Meersterweg" ist an einem zentralen, jedoch nicht störempfindlichen Ort innerhalb des Stadtteils Karnap, plaziert. Spielplatz und Bolzplatz erfüllen ein dringendes Bedürfnis innerhalb des Stadtteils Karnap, insbesondere in seinem nördlichen Teil. Die öffentliche Grünanlage dient darüberhinaus einer Auflockerung des Siedlungsbereichs und bietet Verweilbereiche auf dem Weg zu den Geschäftsbereichen und von dort weg an.

3. Verkehrs- und Erschließungsflächen

Der Planbereich ist durch ein abgestuftes System von Erschließungsstraßen unterschiedlichen Charakters zugänglich. Die Karnaper Straße ist als Hauptverkehrsstraße das Rückgrad des Erschließungssystems, die Straßen "In der Mark" und "Stinnesstraße" haben den Charakter von Wohnsammelstraßen, während die restlichen Straßen als Anliegerstraßen fungieren. Zusätzlich zu diesem Haupterschließungssystem sind Wege im Plan festgesetzt, die eine vom Straßenverkehr unabhängige Verbindung für Fußgänger zwischen dem Wohnbereich einerseits und dem zentralen Bereich des Ortes Karnap bzw. dem Freiraumbereich andererseits herstellen. Den Aufgabenstellungen der einzelnen Verkehrselemente entsprechen die festgesetzten Breiten der Verkehrsflächen. Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegende Fläche bietet darüberhinaus einen Gestaltungsraum, der für die anliegenden Nutzungsarten, wie auch für die Erfüllung der Verkehrsfunktion, eine angemessene Ausgestaltung ermöglicht.

Die Erschließung des Blockinnenbereichs "Heisterholz/In der Mark/Karnaper Straße/Stinnesstraße" erfolgt über eine neu zu schaffende Anliegerstraße, die ausgehend von der Karnaper Straße die Verbindung zur Straße Heisterholz herstellt. Der nördliche Blockinnenbereich wird durch eine Stichstraße erschlossen. Diese Straßenführung ermöglicht die Erschließung von ca. 3,8 ha Bauland. Der Straßenraum der Wohnstraße öffnet sich an vier Stellen zu platzartigen Anlagen. Durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen soll durch diese platzartigen Anlagen eine städtebauliche Situation geschaffen werden, welche die angrenzenden Wohneinheiten um eine gemeinsame Mitte gruppiert und durch die wechselnden räumlichen Situationen (engerer Straßeraum/ausgeweiteter Platzbereich) eine unverwechselbare städtebauliche Situation schafft, die zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier beitragen soll. Gleichzeitig wird mit diesem städtebaulichen Gestaltungskonzept bewußt an die im Ortsteil Karnap vorhandenen Prinzipien der Stadtgestaltung angeknüpft. Im mittleren Bereich des Erschließungssystems wird innerhalb des Straßeraums eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hier soll den Bewohnern des Siedlungsbereiches ein zentraler Treffpunkt angeboten werden.

Bei der Bebauung ist wegen der Wannenlage des Geländes eine Auffüllung erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Neubaugebietes sicherzustellen. Auf die zum Bebauungsplan gehörenden Höhenpläne wird besonders hingewiesen.

Im Bereich Meersterweg/Mariengarten ist ebenfalls eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Vorrang für Fußgänger) festgesetzt. Begründet ist diese Festsetzung damit, daß o.g. Bereich mit dem baukünstlerisch hochwertigen Kirchbau des besonderen städtebaulichen Schutzes, der besonderen Gestaltungspflege und der besonderen Freiraumqualität bedarf. Die o.g. Festsetzung gewährleistet die Erfüllbarkeit durch Ausschluß der normalen Inan-

spruchnahme von Verkehrsflächen für den Individualverkehr und läßt die Erschließungserfordernisse für die anliegenden Nutzungen gleichzeitig als gewährleistet erscheinen.

In den drei Bereichen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die geringen Erschließungsfunktionen lassen es nicht gerechtfertigt erscheinen, öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen. In den beiden Fällen, wo es sich um Fahr- und Leitungsrechte innerhalb einer öffentlichen Grünfläche handelt, wird bei der Ausführung auf einen adäquaten Ausbau zu achten sein.

4. Flächen für die Abwasserbeseitigung

An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft die "Alte Emscher bei Horst", ein Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz. Die Abgrenzung dieses Bachlaufs ist gemäß Planfeststellungsunterlagen der Emschergenossenschaft vom 30.10.64 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Südlich der Straße "In der Mark" wird aufgrund von Anregungen der Emschergenossenschaft für evtl. erforderlich werdende Regulierungs- und Verrohrungsarbeiten durch entsprechende Signatur festgesetzt, daß zwischen den planfestgestellten Flächen und einer Linie, die 20,00 m parallel zur Achse des Baches verläuft, Flächen für Abwasserbeseitigung freizuhalten sind. Im Bereich der vorhandenen Gärtnerei wird aufgrund der Gebäudesubstanz diese Erweiterungsfläche entsprechend eingeschränkt. Nördlich der Straße "In der Mark" ist für einen Teilbereich des Baches nur ein zusätzlicher Arbeitsraum von 4,0 m Breite ab heutiger Böschungsoberkante des Bachlaufes erforderlich.

IV. Zahlenwerte (Art und Maß der baulichen Nutzung)

1.	<u>Gesamtverfahrensgebiet</u>	20,7 ha
2.	<u>Bauflächen</u>	
2.1	<u>Wohnbauflächen</u>	9,2 ha
	Reine Wohngebiete	4,8 ha
	Allgemeine Wohngebiete	4,4 ha
2.2	Gemeinbedarfsflächen (Jugendheim/ Gemeindezentrum)	0,55 ha
3.	<u>Verkehrsflächen</u>	
	<u>öffentliche Straßen und Plätze</u>	
	Fußwege	3,1 ha
	davon als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.100 lfd. m 0,3 ha
4.	<u>Grünflächen</u>	
	<u>öffentliche Grünanlagen</u>	1,65 ha
	öffentlicher Kinderspielplatz (Spielbereich A)	0,6 ha
	Private Grünfläche (Gärtnerei)	0,4 ha
	" Grünfläche (Kleingärten)	2,0 ha

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung 0,98ha

6. Wohneinheiten/Einwohner

6.1	Neue Wohneinheiten	90 WE
6.2	Bestehende Wohneinheiten	457 WE
6.3	Zu beseitigende Wohneinheiten	12 WE
6.4	Kindergartenplätze	50 Stk.
6.5	Einwohner im Endzustand	1.230 EW

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Zur Realisierung eines Teils der Bebauungsplanfestsetzungen sind bodenordnende und sonstige Maßnahmen nach Bundesbaugesetz (Umliegung, Grenzregelung, gemeindlicher Grunderwerb) erforderlich. Dafür bildet der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage.

Außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im Sinne des § 13 a BBauG nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Im Bereich der Sanierungssatzung vom 19.06.79 werden bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen die folgenden Grundsätze für einen Sozialplan zugrundegelegt (diese sind bereits gem. § 4 StBauFG mit den Betroffenen erörtert worden):

"Zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile, die für die Mieter in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich eine besondere Härte bedeuten und für die eine Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung nicht zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen ausgeglichen werden, soll von der Stadt gem. § 85 StBauFG ein Geldausgleich gewährt werden.

Soweit Mieter nicht in der Lage sind, die sich nach der Modernisierung ergebenden höheren Mieten zu zahlen, wird angestrebt, diese Mieter in andere Wohnungen der Westf. Wohnstätten AG bzw. der VEBA-Unternehmensgruppe Wohnstätten AG mit niedrigeren Mieten unterzubringen.

Die Modernisierung der Wohnungen im bewohnten Zustand ist zwangsläufig mit vorübergehenden Beeinträchtigungen der Mieter verbunden. Es ist daher beabsichtigt, den Mietern die Möglichkeit zu geben, während der Durchführung der Baumaßnahmen eine freistehende Wohnung in dem Sanierungsgebiet zu beziehen. Kosten sollen den Mietern dadurch nicht entstehen.

Alle Mieter sollen über die Möglichkeit, Wohngeld zu erhalten, besonders unterrichtet werden.

Einzelheiten des Sozialplanes sollen kurz vor und während der Modernisierung mit der Eigentümerin, der Pächterin und den Mietern abgestimmt werden."

VI. Kosten und Finanzierung der alsbald zu verwirklichenden Maßnahmen

Bei der Durchführung der Planungsmaßnahmen entstehen der Stadt Essen folgende überschläglich ermittelte Kosten für Bodenordnung (Grunderwerb, Bauflächenaufbereitung etc.), Straßen- und Kanalbaumaßnahmen und Grüngestaltung, die sich aufgliedern in:

1. Bodenordnung

a) Maßnahmen nach dem Bundesbaugesetz:

Grunderwerb	ca.	277.000,-DM
Gebäudeentschädigung und sonstige Nebenkosten	ca.	600.000,-DM
Umzug und Verlagerung	ca.	90.000,-DM
Abbruch	ca.	230.000,-DM
		<hr/>
	ca.	1.250.000,-DM

Die Finanzierung der Bodenordnungsmaßnahmen erfolgt aus Haushaltsmitteln der Stadt Essen unter evtl. Inanspruchnahme von Kreditmarktmitteln, Rücklagen o.ä.

Die Erschließungsmaßnahmen werden zu 90 % aus den Erschließungsbeiträgen finanziert.

b) Modernisierung nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG):

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes sollen 67 Gebäude mit 135 Wohnungen der Westfälischen Wohnstätten AG Dortmund auf der Grundlage des StBauFG modernisiert werden (Satzung der Stadt Essen über die förmliche Festlegung des

Sanierungsgebietes "Heisterholz/Stinnesstraße" vom 19.06.79). Die Kosten der Modernisierung gliedern sich wie folgt:

- a) Gesamtkosten der Modernisierung 6.902.000 DM (je WE 51.126 DM)
- b) Eigenleistung der Eigentümerin 1.666.700 DM (je WE 12.346 DM)
(darin 631.400 DM, die nach den Modernisierungsmaßnahmen auf die Mietpreise angerechnet werden)
- c) Kostenerstattungsbetrag gem. § 43 StBauFG bei einer nach Modernisierung nachhaltig erzielbaren Miete von 3,95 DM/m² im Monat 5.235.300 DM (je WE 38.779 DM)

Der Kostenanteil des Landes beträgt 70 %, der der Stadt 30 %. Die Stadt hat beantragt, den Förderungssatz des Landes um weitere 10 % zu erhöhen.

Im Bereich des Sanierungsgebietes können Erschließungsbeiträge nicht erhoben werden, evtl. Ausgleichsbeträge nach StBauFG sind z.Zt. noch nicht abzusehen.

Straßenbau	1.100.000 DM
Entwässerung	200.000 DM

Die Stinnesstraße sowie die Straße "Heisterholz" auf dem Teilstück zwischen der Straße "In der Mark" und der Stinnesstraße sind in den Straßenbaukosten nicht enthalten, da diese Straßenabschnitte bereits ausgebaut werden.

3. Grüngestaltung

Öffentlicher Kinderspielfeldplatz (Spielbereich A)	600.000 DM
Sonstige öffentl. Grünanlagen	495.000 DM
Dauerkleingärten	400.000 DM

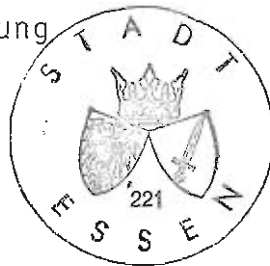
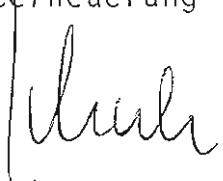
VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Bauleitpläne

Rechtsverbindliche Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan "Heisterholz/Stinnesstraße" nicht betroffen.

Essen, den 09.04.1980

Dezernat für Stadtplanung
und Stadterneuerung

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Rohde
Amtsleiter



Diese Begründung hat gemäß Bundesbaugesetz in der Zeit vom 2. Juni bis 2. Juli 1980 öffentlich ausgelegen.

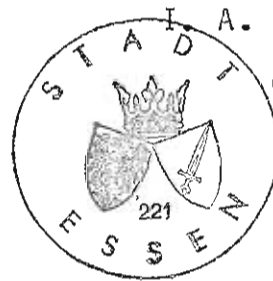
Essen, den 4.07.1980



Mester

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 29.10.80 den Bebauungsplan Nr. 3/80 "Heisterholz/Stinnesstraße" als Satzung und die Begründung vom 09.04.80 ergänzt durch die nachgeheftete Ratsvorlage Nr. 366 vom 30.09.80 (Entscheidungsbegründung) beschlossen.

Essen, 30.10.1980
Der Oberstadtdirektor



[Handwritten signature]

Gehört zur Vlg. v. 02.02.1981

Az. 35.2-12.03 (Essen 9502)

Der Regierungspräsident
Düsseldorf

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen v. 13.03.81 bekanntgemacht worden

Essen, den 16.03. 1981
Der Oberstadtdirektor



[Handwritten signature]